Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO)

1.3.1. Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

1.3.2. Industriegebiete
(§ 9 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

BA	
GI	
0,8	9,0
	a

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Gesamtfläche — Verhältnis der Summe der Geschoss-Flächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise
Dachform

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Wasser

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Private Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

10.1. Wasserflächen

Ü Überschwemmungsgebiet

10.3. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)

12.2. Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Industriegebiete (GI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO
und Gewerbegebiete (GE) i.V.m. § 8 BauNVO

a) Betriebe aus dem Speditionsgewerbe sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

b) Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

c) Abweichend von der Regelung unter b) sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als diesem untergeordnet dienen. Die Verkaufsfläche muss dem jeweiligen produzierenden und verarbeitenden Gewerbes- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein (weniger als 50%).
Flächen mit innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortiment gemäß der „Meller Liste" des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle werden auf eine Verkaufsfläche von maximal 50 m² als Nebensortiment beschränkt.

Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahmen sexueller Handlungen, sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

d) Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und frei gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen durch flächige Einsaat mit einer auf den Standort abgestimmten Saatgutmischung zu extensiv bewirtschaftenden, mehrjährigen Blühflächen entwickelt werden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Zur Pflege ist die Fläche mindestens einmal und höchstens zweimal pro Jahr ab Juni abschnittsweise zu mähen; das gilt nicht für die Randstreifen in einer Breite von 1,50 m. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist unzulässig.

b) Stellplatzanlagen für Pkw sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Belüsterung sind nicht zulässig.

c) Baumscheiben sind auf mindestens 50 v.H. ihrer Fläche mit bölenreicher Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft zu begrünen (Regiosaatgut mit Zertifizierung gemäß Verband deutscher Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e.V. oder Regiocert Bundesverband Deutscher Pflanzenzüchter e. V.).

d) Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 - 650 nm) und Farbtemperatur kleinergleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

Es dürfen nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 - 650 nm) und Farbtemperatur kleinergleich 2.700 Kelvin für Werbezwecken eingesetzt werden. Werbeanlagen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können.

e) Benkrechte, transparente Glasflächen und stark spiegelnde Fassaden (Außenreflexionsgrad > 15%) mit einer Fläche über 5 m² sind zur Minimierung des Vogelschlagrisikos mit geeigneten Vorkehrungen/Vorrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. gerifftelten, gerippten oder mattierten oder sonstigen reflexionsarmen Glas auszustatten.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Stellplatzanlagen für Pkw sind mit mindestens einem großkronigen, einheimischen, standortgerechten Laubbaum je 6 Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m² und mindestens 12 m², Stammumfang 16 bis 18 cm).

b) Je angefangene 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1.00 m Höhe über Wurzelhals). Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume werden bei der Ermittlung der Zahl nicht einzurechnen. Die Laubbäume sind gleichmäßig zu verteilen.

c) Innerhalb der Flächen GI 2 und GE sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsflächen sowie Treffflächen mit technischen Einrichtungen. Eine Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

d) Die Vorgaben unter a), b), c) und d) sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme der Gebäude auszuführen. [§ 178 BauGB]. Es wird die Verwendung von Arten der untenstehenden Gehölzliste empfohlen.

e) Je angefangene 200 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum innerhalb des Straßenraums anzupflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 8 m² und mindestens 12 m², Stammumfang 16 bis 18 cm). Es wird die Verwendung von Arten der untenstehenden Gehölzliste empfohlen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO

2.1 Werbeanlagen

a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

b) Werbeanlagen in reflektierenden und flourezsierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

c) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die umgebende Wohnbebauung entstehen.

2.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedigungen sind durch lebende Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Es wird die Verwendung von Arten der untenstehenden Gehölzliste empfohlen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Überplanung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bruche - Ost - Änderung und Erweiterung"

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet - Bruche Ost -2. Änderung" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruche - Ost - Änderung und Erweiterung" überplant. Mit Inkrafttreten des hier anstehenden Bebauungsplans werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans unwirksam.

3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlearsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen , auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen , die Aufschluss über die Entwicklung berichten oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2,49078 Osnabrück, Tel. 0541/501-4150, E-Mail: archaeologie@landkreis-osnabrueck.de) gemeldet sein. Es ist zu prüfen, ob Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz Ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.3 Gehölzliste

Baumarten:		Straucharten:	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Kornelkirsche	Cornus mas
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarz Erle	Alnus glutinosa	Hasel	Corylus avellane
Sand-Birke	Betula pendula	Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Moor-Birke	Betula pubescens	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Crataegus
Ess-Kastanie	Castanea sativa	Liguster	Ligustrum vulgare
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Rot-Buche	Fagus sylvatica	Schlehe	Prunus spinosa
Holz-Apfel	Malus sylvestris	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Zitter-Pappel	Populus tremula	Hunds-Rose	Rosa canina
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Öhr-Weide	Salix aurita
Stiel-Eiche	Quercus robur	Sal-Weide	Salix caprea
Silber-Weide	Salix alba	Grau-Weide	Salix cinerea
Hohe Weide	Salix x rubens	Bruch-Weide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia	Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Winter-Linde	Tilia cordata	Purpur-Weide	Salix purpurea
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Mandel-Weide	Salix triandra
		Korb-Weide	Salix viminalis
		Schwarz-Holunder	Sambucus nigra
		Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

3.4 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundelegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden beim Bauamt der Stadt Melle, Schlarkenkamp 16, 49324 Melle, eingesehen werden.

3.5 Erneuerbares Energien

Die Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien wird empfohlen (Photovoltaik, Solarthermie).

3.6 Entwidmung der Bennier Straße

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet - Bruche Ost - 2. Änderung" in der Gemarkung Bennien, Flur 5, Flurstücke 372 (tw.) und 716 (tw.), Stadt Melle, Landkreis Osnabrück, gelegene Bennier Straße (öffentliche Gemeindestraße) wird aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls gem. § 8 Abs. 5 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) vom 24.09.1980 (Nds. GVBl. S. 359) in der zur Zeit geltenden Fassung mit der Maßgabe entwidmet, dass die Einziehung der Bennier Straße in dem Zeitpunkt wirksam wird, in der sie dem öffentlichen Verkehr tatsächlich entzogen wird und die geplante Straße für den öffentlichen Verkehr gewidmet wird.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungplan "Gewerbepark grüne Kirchbreede", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Melle, den .....

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Melle, den .....

Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Melle, den .....

Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den .....

Stadtbaurat

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Bruche Ost - 2. Änderung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Melle, den .....

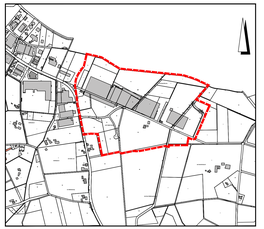
Stadtbaurat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan und sonstige beachtliche Mängel der Abwägungsvorgangen gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Melle, den .....

Stadtbaurat



Planverzeichnis: V:\myhome\vorlagen_Bauamt\melle\Plan Bruche Ost 2.Aenderung.dwg

Entwurfsbearbeitung:		Datum:	gezeichnet:
Melle® Die Stadt.	gezeichnet:	2006_04	KI.
	gedreht:	2021_01 2021_02	He. He.
Melle, den 12.02.2021	gesyrft:		

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet - Bruche Ost - 2. Änderung"

Stadtteil: Melle - Bruchmühlen

Bebauungsplan:
Entwurf

Maßstab: 1:1000